

Fichas de mercado del estudio realizado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

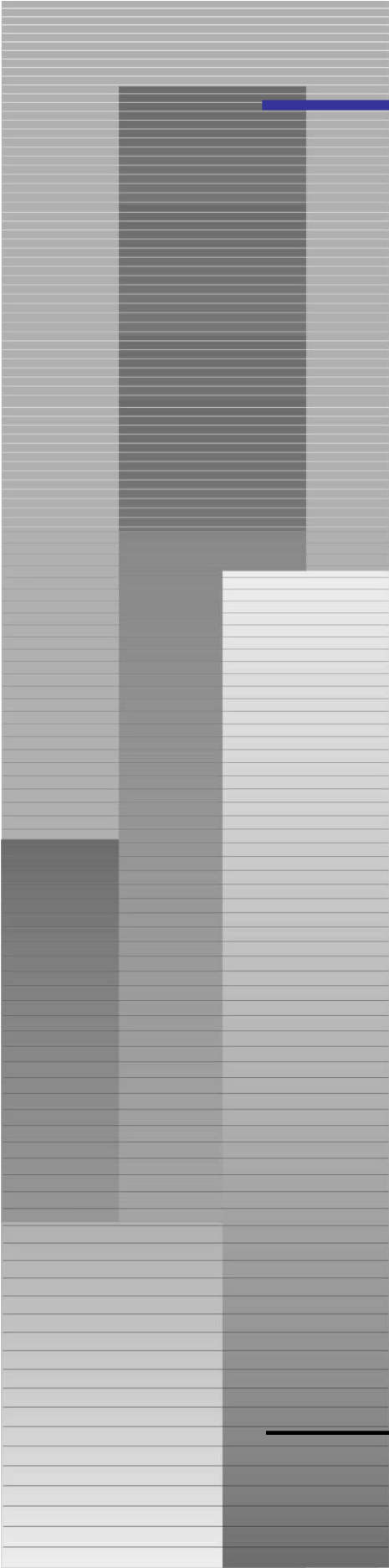


Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



28 DE MAYO DE 2018



Fichas de mercado del estudio realizado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

Autor:

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecto.

* Este documento se ha realizado en el marco del trabajo dirigido por el **Dr. Carlos Marmolejo Duarte**, consistente en la realización de un Estudio de mercado del uso Hotelero-Residencial del ámbito de mercado del Plan Parcial de Bellver. En éste se presenta una selección representativa de las fichas de mercado de alojamientos turísticos (hoteles y apartamentos con servicios y) desarrolladas para el estudio de mercado de un ámbito en torno al Plan Parcial.

Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones

28 DE MAYO DE 2018

Fichas de mercado del estudio realizado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

Índice de contenidos

1.	Resumen.....	2
2.	Antecedentes.....	2
3.	Finalidad.....	2
4.	Fichas de mercado	2
4.1	<i>Fichas de Benicàsim.....</i>	3
4.2	<i>Fichas de Oropesa del Mar.....</i>	8
5.	Comentarios finales	13

Fichas de mercado del estudio realizado para el Plan Parcial de Bellver en Oropesa del Mar

1. Resumen

En este documento se presentan las fichas de mercado de alojamientos turísticos (hoteles y apartamentos con servicios y) desarrolladas para el estudio de mercado de un ámbito en torno al Plan Parcial de Bellver, situado en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, en la Comunidad Valenciana.

Éstas corresponden a los dos municipios incluidos en el mismo:

- Oropesa del Mar y
- Benicàssim

2. Antecedentes

Este trabajo hace parte de un documento mayor, que tiene la finalidad de realizar un estudio de mercado sobre el uso hotelero-residencial del ámbito del Plan Parcial de Bellver, que se utiliza como uno, entre otros tantos, de los datos a considerar para realizar la valoración del suelo urbano pendiente de edificar, sin licencia de obras, de las parcelas urbanas ubicadas en el municipio de Oropesa del Mar, de la provincia de Castellón, que forman parte de dicho plan parcial.

3. Finalidad

La finalidad de este documento es presentar las fichas de mercado desarrolladas, para:

- Mostrar el conjunto de la muestra de mercado utilizada,
- Visualizar de manera clara las características incluidas en cada tipo de producto,
- Vislumbrar las diferencias existentes, tanto entre ambos municipio, desde la perspectiva del producto predominante, como de precios entre las temporadas alta y baja, y
- Los valores resultantes, en cada caso.

4. Fichas de mercado

En este apartado se presentan, a modo de ejemplo, fichas de mercado elaboradas para el desarrollo del trabajo, representativas del total de las 43 muestras de mercado válidas, encontradas en ambos municipios; 5 para Benicàssim y las mismas para Oropesa del Mar.

4.1 Fichas de Benicàssim

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Hotel Jardín de Bellver

Código

1

Ubicación, categoría y características

Dirección	Urb. Playetas, 100, 12594
Municipio	Benicàssim
Zona	1A
Dist. playa	250
Tipo	H
Estrellas	4

Valoraciones

Tipo arquitectónico	Aislado singular
Estado y caract. zonas comunes	Moderno
Calidad mobiliario dormitorios	Alta
Calidad General	Excelente
Puntuación ubicación	8,1
Puntuación Booking	8,5

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	1
Cuarto maletas incluido	1 Rest. cafetería	1
Consignas	0 Lavandería	1
Desayuno incluido	1 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	1 Piscina	1
Calefacció	0 Solarium	1
Wifi gratis	1 Gimnasio	1
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	1 Parking	1

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	15,00	5 personas	0,00
2 personas	15,00	6 personas	0,00
3 personas	15,00	8 personas	0,00
4 personas	0,00		

Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	44,10 €	115,00 €
2 personas	56,70 €	134,00 €
3 personas	85,05 €	201,00 €
4 personas	0,00 €	0,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/el-cid-oropesa-del-mar.es.html?aid=397598;label=gog235ic-index-es-XX-XX-unspec-es-com-L%3>

Fotos



ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Hotel Vista Alegre

Código

3

Ubicación, categoría y características

Dirección	Av. Barcelona, 71, 12560
Municipio	Benicàssim
Zona	1A
Dist. playa	350
Tipo	H
Estrellas	2

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Medio
Calidad mobiliario dormitorios	Sencilla
Calidad General	Regular
Puntuación ubicación	8,5
Puntuación Booking	8,3

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	1
Cuarto maletas incluido	0 Rest. cafetería	0
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	1 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	0 Piscina	1
Calefacció	1 Solarium	1
Wifi gratis	1 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	1
Ascensor	1 Parking	1

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	12,00	5 personas	0,00
2 personas	23,00	6 personas	0,00
3 personas	23,00	8 personas	0,00
4 personas	0,00		

Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	40,00 €	58,50 €
2 personas	60,50 €	86,80 €
3 personas	81,60 €	105,50 €
4 personas	0,00 €	0,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/vista-alegre-benicassim.es.html?aid=397598;label=gog235ic-index-es-XX-XX-unspec-es-com-L%3/>

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Hotel Bersoca

Código

4

Ubicación, categoría y características

Dirección	Av. Jaume I, 217, 12560
Municipio	Benicàssim
Zona	1A
Dist. playa	250
Tipo	H
Estrellas	2

Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Medio
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	8,5
Puntuación Booking	8,4

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	1
Ropa cama incluida	1 Bar	1
Cuarto maletas incluido	1 Rest. cafetería	1
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	1 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	1 Piscina	1
Calefacció	1 Solarium	1
Wifi gratis	1 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	1 Parking	1

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	7,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	9,00	5 personas	0,00
2 personas	14,00	6 personas	0,00
3 personas	25,00	8 personas	0,00
4 personas	25,00		

Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	39,60 €	74,25 €
2 personas	59,80 €	98,00 €
3 personas	90,00 €	147,00 €
4 personas	92,00 €	196,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/bersoca.es.html?aid=397598;label=gog235ic-index-es-XX-XX-unspec-es-com-L%3Aes-O%3Awind>

Fotos



ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Hotel Intur Bonaire

Código

5

Ubicación, categoría y características

Dirección	Av. Gimeno Tomás, 3, 12560
Municipio	Benicàssim
Zona	1A
Dist. playa	150
Tipo	H
Estrellas	4

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Moderno
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	8,4
Puntuación Booking	7,8

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	1
Cuarto maletas incluido	1 Rest. cafetería	1
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	1 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	1 Piscina	1
Calefacció	1 Solarium	1
Wifi gratis	1 Gimnasio	1
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	1
Ascensor	1 Parking	1

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	20,00	5 personas	0,00
2 personas	20,00	6 personas	0,00
3 personas	20,00	8 personas	0,00
4 personas	0,00		

Precios pernотaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	65,00 €	105,00 €
2 personas	70,00 €	110,00 €
3 personas	94,50 €	148,50 €
4 personas	0,00 €	0,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/bonaire.es.html?aid=397598;label=gog235ic-index-es-XX-XX-unspec-es-com-L%3Aes-O%3Awindr>



ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Hotel Boulevard

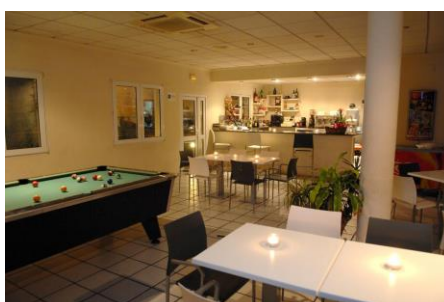
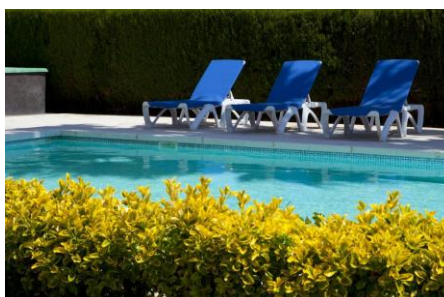
Código

8

Ubicación, categoría y características

Dirección	C. Cristobal Colón, 6, 12560
Municipio	Benicàssim
Zona	1B
Dist. playa	500
Tipo	H
Estrellas	1

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Condominio baja altura
Estado y caract. zonas comunes	Moderno
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	8,1
Puntuación Booking	8,1

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	1
Cuarto maletas incluido	1 Rest. cafeteria	0
Consignas	1 Lavandería	0
Desayuno incluido	1 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	1 Piscina	1
Calefacció	1 Solarium	1
Wifi gratis	1 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	1 Parking	0

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	5,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	20,00	5 personas	0,00
2 personas	20,00	6 personas	0,00
3 personas	20,00	8 personas	0,00
4 personas	0,00		

Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	45,00 €	64,00 €
2 personas	58,00 €	77,00 €
3 personas	85,00 €	102,00 €
4 personas	0,00 €	0,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/bulevard.es.html?aid=397598;label=gog235ic-index-es-XX-XX-unspec-es-com-L%3Aes-O%3Aawinc>

4.2 Fichas de Oropesa del Mar

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Apartamentos Benicassim 3000

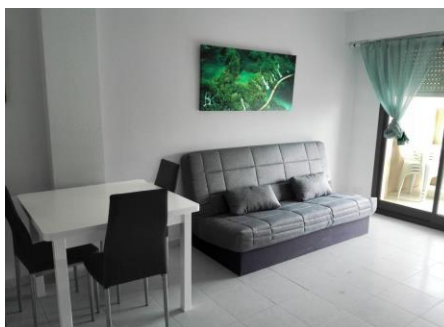
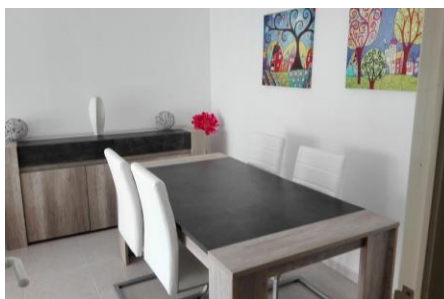
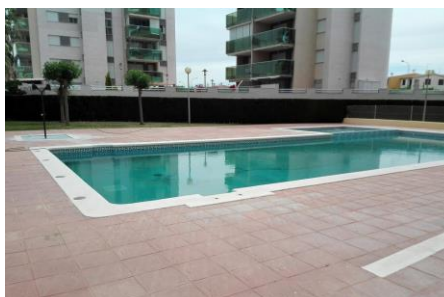
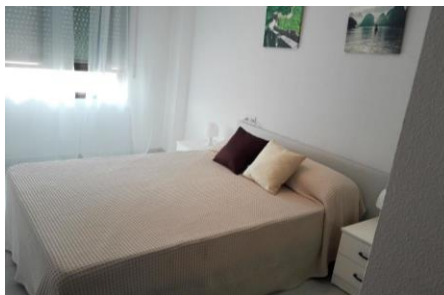
Código

16

Ubicación, categoría y características

Dirección	Av. Rafael Balaguer, 10, 12560
Municipio	Benicàssim
Zona	= 'BASE DATOS' IG19
Dist. playa	70
Tipo	A
Estrellas	0

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Moderno
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	6,2
Puntuación Booking	5,2

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	0
Cuarto maletas incluido	0 Rest. cafetería	0
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	0 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	0 Piscina	1
Calefacció	0 Solarium	1
Wifi gratis	0 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	1 Parking	0

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	0,00	5 personas	0,00
2 personas	0,00	6 personas	0,00
3 personas	0,00	8 personas	0,00
4 personas	45,00		

Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	0,00 €	0,00 €
2 personas	0,00 €	0,00 €
3 personas	0,00 €	0,00 €
4 personas	36,86 €	99,77 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

https://www.booking.com/hotel/es/apartamentos-benicassim-3000.es.html?aid=390546;label=920165863.1525948656_7360410

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Apartamentos Tenerife

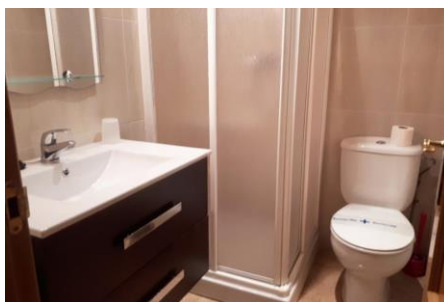
Código

19

Ubicación, categoría y características

Dirección	C. Tenerife, 16, 12594
Municipio	Oropesa de Mar
Zona	2A
Dist. playa	100
Tipo	A
Estrellas	0

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Medio
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	0
Puntuación Booking	0

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	0
Cuarto maletas incluido	0 Rest. cafetería	0
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	0 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	0 Piscina	1
Calefacció	0 Solarium	1
Wifi gratis	0 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	1 Parking	0

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	0,00	5 personas	0,00
2 personas	0,00	6 personas	0,00
3 personas	0,00	8 personas	0,00
4 personas	40,00		

Precios pernотaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	0,00 €	0,00 €
2 personas	0,00 €	0,00 €
3 personas	0,00 €	0,00 €
4 personas	30,46 €	99,33 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/apartamentos-tenerife-3000.es.html?aid=376371&label=es-plivt%2Aet7uZ0t35JwT4XYAS1444561>

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Desolyplaya Galicia

Código

20

Ubicación, categoría y características

Dirección	P. Marítim del Mediterrani 51, 12594
Municipio	Oropesa de Mar
Zona	2A
Dist. playa	10
Tipo	A
Estrellas	0

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Medio
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	0
Puntuación Booking	0

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	1
Ropa cama incluida	1 Bar	0
Cuarto maletas incluido	1 Rest. cafetería	0
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	0 Jardines, terraza	0
Aire condicionat	0 Piscina	0
Calefacció	0 Solarium	1
Wifi gratis	0 Gimnasio	1
Accesible silla ruedas	0 Pistas deportes	1
Ascensor	1 Parking	0

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	0,00	5 personas	0,00
2 personas	0,00	6 personas	60,00
3 personas	0,00	8 personas	0,00
4 personas	0,00		

Precios pernотaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	0,00 €	0,00 €
2 personas	0,00 €	0,00 €
3 personas	0,00 €	0,00 €
4 personas	0,00 €	0,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	46,00 €	75,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

[https://www.booking.com/hotel/es/desolyplaya-galicia.es.html?aid=376371;label=es-plivt%2Aet7uZ0t35JwT4XYAS144456182283%](https://www.booking.com/hotel/es/desolyplaya-galicia.es.html?aid=376371;label=es-plivt%2Aet7uZ0t35JwT4XYAS144456182283%3A)

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Apartamentos Raymar

Código

21

Ubicación, categoría y características

Dirección	P. Marítim del Mediterrani 47, 12594
Municipio	Oropesa de Mar
Zona	2A
Dist. playa	10
Tipo	A
Estrellas	0

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Edificio aislado
Estado y caract. zonas comunes	Sencillo
Calidad mobiliario dormitorios	Sencilla
Calidad General	Regular
Puntuación ubicación	9,1
Puntuación Booking	8,2

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	1 Bar	0
Cuarto maletas incluido	0 Rest. cafetería	0
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	0 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	1 Piscina	1
Calefacció	0 Solarium	1
Wifi gratis	0 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	1 Parking	1



Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	7,00 €
----------	--------	---------	--------

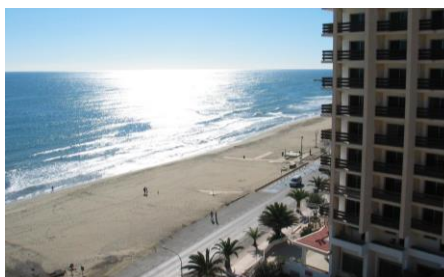
Superficies habitaciones (totales)

1 persona	0,00	5 personas	0,00
2 personas	0,00	6 personas	0,00
3 personas	0,00	8 personas	0,00
4 personas	60,00		



Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	0,00 €	0,00 €
2 personas	0,00 €	0,00 €
3 personas	0,00 €	0,00 €
4 personas	78,00 €	135,00 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €



FUENTE

<https://www.booking.com/hotel/es/apartamentos-turisticos-raymar.es.html?aid=376371;label=es-plivt%2Aet7uz0t35JwT4XYAS1444>

ESTUDIO DE MERCADO "OFERTA HOTELERA" OROPESA DEL MAR - BENICÀSSIM

Ficha de caso

Nombre del establecimiento según la oferta

Apartment Mediterranean Blau

Código

23

Ubicación, categoría y características

Dirección	C. Berlín, 12594
Municipio	Oropesa de Mar
Zona	2A
Dist. playa	80
Tipo	A
Estrellas	0

Fotos



Valoraciones

Tipo arquitectónico	Condominio baja altura
Estado y caract. zonas comunes	Sencillo
Calidad mobiliario dormitorios	Media
Calidad General	Buena
Puntuación ubicación	8,5
Puntuación Booking	8,6

Servicios disponibles e instalaciones

Baño privado	1 Alq. bicicletas	0
Ropa cama incluida	0 Bar	0
Cuarto maletas incluido	0 Rest. cafetería	0
Consignas	0 Lavandería	0
Desayuno incluido	0 Jardines, terraza	1
Aire condicionat	0 Piscina	1
Calefacció	0 Solarium	1
Wifi gratis	0 Gimnasio	0
Accesible silla ruedas	1 Pistas deportes	0
Ascensor	0 Parking	1

Costes adicionales (por noche/día)

Desayuno	0,00 €	Parking	0,00 €
----------	--------	---------	--------

Superficies habitaciones (totales)

1 persona	0,00	5 personas	0,00
2 personas	0,00	6 personas	0,00
3 personas	0,00	8 personas	0,00
4 personas	58,00		

Precios pernoctaciones (por noche)

	T. baja	T. alta
1 persona	0,00 €	0,00 €
2 personas	0,00 €	0,00 €
3 personas	0,00 €	0,00 €
4 personas	70,67 €	70,67 €
5 personas	0,00 €	0,00 €
6 personas	0,00 €	0,00 €
8 personas	0,00 €	0,00 €

FUENTE

https://sp.booking.com/searchresults.html?checkin_monthday=14&checkin_year_month=2018-8&checkout_monthday=11&checkou

5. Comentarios finales

Sin perjuicio que en este documento solo se presenten 10 fichas (representativas) es importante recordar que la muestra final utilizada fue de 34 casos; 17 en *Oropesa del Mar* y 17 en *Benicàssim*, 20 de los cuales apartamentos turísticos, 12 hoteles y 2 hostales.

Asimismo de los 20 apartamentos, 13 están en Oropesa y solo 7 en Benicàssim, mientras que en los hoteles se invierte esa situación, solo 4 están en *Oropesa del Mar* y 8 en *Benicàssim*.